

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DI MOGORELLA



VERSO IL PIANO PARTICOLAREGGIATO
processo partecipativo e di condivisione delle scelte

ASSEMBLEA PUBBLICA
AULA CONSILIARE
05 novembre 2013 ore 19:00

Relatore: Dott. Ing. Andrea Lostia



**COMUNE
DI
MOGORELLA**



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

SOE S.R.L.

FINALITÀ DELLO STRUMENTO ATTUATIVO

Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo per tutta l'area compresa all'interno del perimetro verificato del centro di antica e prima formazione, teso a porre in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico con il fine di tutelare i valori storici, architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni.

Le azioni programmate all'interno del Piano Particolareggiato perseguono la volontà di migliorare la qualità della vita del centro urbano e del centro storico in particolare, promuovendo il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato, preservando l'identità culturale edificatoria tradizionale.

In particolare saranno messe in atto attività di:

- recupero del patrimonio edilizio storico con interventi volti a ripristinare le situazioni modificate e non coerenti, con ricadute sia sugli aspetti di carattere tecnico-costruttivo, sia sugli aspetti di funzionamento e rapporto degli spazi privati e pubblici;
- riqualificazione degli spazi aperti pubblici: dei punti di raccolta/incontro sociale (le piazze) e degli assi di comunicazione/collegamento (la viabilità);
- riqualificazione del patrimonio pubblico di interesse storico-culturale, per una maggiore fruizione degli stessi a servizio dei cittadini, sempre col presupposto di tutela e valorizzazione del Bene;
- favorire gli interventi tesi all'uso razionale delle risorse energetiche individuando e suggerendo metodologie di azione, sempre nel rispetto, tutela e salvaguardia del Bene;
- riconoscere il tessuto urbano e gli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Mogorella che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria e degli isolati;
- promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico-tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Mogorella;
- riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio;
- conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica del centro storico;
- recepire istanze ed esigenze della comunità locale per rafforzare l'efficacia del corpus normativo del Piano;
- innescare un processo di riconoscimento dei valori storici dell'abitare tradizionale attraverso il racconto degli anziani alle nuove generazioni attraverso azioni dedicate nel processo partecipativo;
- sensibilizzare ed informare i tecnici operanti nel territorio relativamente all'opportunità di proporre soluzioni compositive coerenti con il tessuto edilizio storico in termini di funzionalità distributiva, tecniche costruttive e materiali ed elementi di finitura e decoro.

All'interno del Piano Particolareggiato verranno inoltre inserite alcune azioni pianificatorie per il risparmio energetico, infatti la necessità di integrare i propri strumenti di pianificazione urbanistica con azioni sull'uso delle fonti rinnovabili di energia e volte all'efficienza energetica degli edifici, può rappresentare per il Comune l'opportunità di rispondere efficacemente ad alcuni obiettivi di contenimento e riduzione di emissioni inquinanti e climalteranti così come previsto dai numerosi accordi internazionali e comunitari.

QUADRO METODOLOGICO

Metodologia adottata per il processo di definizione del piano ed i criteri posti a base delle scelte

La stesura del Piano presuppone una fase propedeutica di conoscenza del territorio, del centro urbano, delle tecniche costruttive tradizionali, della storia. Attraverso una accurata indagine, conoscenza e interpretazione dei segni, dei processi, delle relazioni e delle trasformazioni avvenute e in atto di natura antropica e naturale, è possibile comprendere i rapporti tra elementi naturali (orografia, idrografia, giaciture), l'uomo, le funzioni e i ruoli nel sistema territoriale. Conoscere significa saper dare un significato agli oggetti territoriali, riconoscerne le valenze storiche, culturali, fisiche e ambientali, così da poter intervenire con nuove azioni che si saldino armonicamente e funzionalmente con il contesto preesistente. La conoscenza dei valori culturali si pone poi come forma di difesa dell'identità locale. Pertanto risulta necessario strutturare lo studio partendo da una dimensione geografica ed estenderlo poi a quella storica,

(passando per la scala urbana per arrivare poi al singolo edificio ed alle sue componenti costruttive), per capire i secolari ed incessanti processi di trasformazione che "modellano" il territorio lasciando segni, più o meno incisivi, che sono poi quelli che si va ad indagare per definire gli interventi futuri.

La fase **conoscitiva** si avvarrà di diverse fonti per il reperimento delle informazioni. Le fonti saranno di tipo diretto o indiretto; per quanto riguarda le fonti indirette si tratterà di consultare, confrontare e analizzare la cartografia (storica e odierna); per quanto concerne invece la conoscenza diretta si procederà ad effettuare sopralluoghi, ricognizioni e relativi rilievi (metrici, grafici e fotografici), per capire il funzionamento del centro storico e del tessuto urbano, le relazioni che intercorrono tra gli spazi aperti e chiusi, pubblici e privati, per conoscere lo stato di consistenza dell'edificato, riconoscere e catalogare le tecniche costruttive, identificare lo stato di mantenimento dei caratteri tradizionali, identificare eventuali incoerenze e criticità. Seguirà poi la fase di restituzione dei rilievi effettuati e la messa a sistema con le informazioni acquisite in maniera indiretta.

Si procederà poi con la fase **progettuale**; questa sarà fortemente condizionata dai risultati ottenuti in fase analitica, in particolare si terrà conto: delle relazioni che intercorrono tra gli isolati e tra i singoli edifici, della dimensione percettiva degli spazi, oltre che delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali, ma anche delle criticità che emergeranno. La definizione degli interventi sarà finalizzata a garantire la conservazione di ciò che ancora mantiene carattere storico, la "correzione" di eventuali interventi incoerenti, indirizzando i nuovi interventi secondo delle regole che garantiscano la conservazione dell'identità e dei valori culturali.

Schema della strutturazione delle diverse parti del piano ed elenco degli elaborati del piano

Il piano sarà composto da una parte testuale e da una grafica, nella parte testuale trovano posto le varie relazioni, le norme e le schede (costituite anche da una parte grafica e fotografica), mentre nella parte grafica rientrano tutte le tavole, dalla scala territoriale, di inquadramento e analisi, alla scala urbana, fino alla scala di dettaglio con gli abachi.

ELABORATO	DESCRIZIONE
01	RELAZIONE DI PIANO
02	INQUADRAMENTO TERRITORIALE - corografia, idrografia, orografia, rapporti con gli elementi naturali, giaciture
03	INQUADRAMENTO TERRITORIALE - funzioni e ruoli nelle reti insediative e territoriali, margini
04	INQUADRAMENTO URBANO - forma e genesi del sistema urbano, sintesi delle trasformazioni ed espansioni urbane
05	INQUADRAMENTO URBANO - assi e poli urbani
06	INQUADRAMENTO URBANO - stralcio dello strumento urbanistico vigente
07.1	PLANIMETRIA GENERALE - individuazione degli isolati e delle unità edilizie su base aerofotogrammetrica
07.2	PLANIMETRIA GENERALE - individuazione degli isolati e delle unità edilizie su base catastale
07.3	PLANIMETRIA GENERALE - individuazione degli isolati e delle unità edilizie su ortofoto
08	PLANIMETRIA GENERALE - beni paesaggistici, identitari e aree a rischio, verde storico, spazi aperti e giardini
09	PLANIMETRIA GENERALE - epoca di costruzione
10	PLANIMETRIA GENERALE - stato di conservazione
11	PLANIMETRIA GENERALE - stato delle proprietà
12	PLANIMETRIA GENERALE - stato e destinazioni d'uso
13	PLANIMETRIA GENERALE - numero di piani fuori terra e altezze
14	PLANIMETRIA GENERALE - geometria delle coperture
15	PLANIMETRIA GENERALE - indice territoriale
16	PLANIMETRIA GENERALE - indice medio di copertura
17	PLANIMETRIA GENERALE - indice fondiario
18	PLANIMETRIA GENERALE - volumetrie
19	PLANIMETRIA GENERALE - tipologie edilizie dei corpi di fabbrica componenti le Unità Edilizie
20	PLANIMETRIA GENERALE - classi di trasformabilità
21.1 ...n.	PROFILI DEGLI ISOLATI DI FATTO E DI PROGETTO
22.1 ...n.	SCHEDE DEGLI ISOLATI E DELLE SINGOLE UNITÀ EDILIZIE
23	SCHEDE DEI BENI PAESAGGISTICI E IDENTITARI
24	PLANIMETRIA GENERALE - classificazione delle strade in base al tipo di pavimentazione di fatto e di progetto
25	PLANIMETRIA GENERALE - piazze, slarghi e scorci rappresentativi
26	PLANIMETRIA GENERALE - criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti
27	ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE
28	ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI
29	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO	DESCRIZIONE
A	RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006
B.1	STUDIO DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA-GEOTECNICA E IDRAULICA - relazione tecnica
B.2	STUDIO DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA-GEOTECNICA E IDRAULICA - inquadramento territoriale e di dettaglio

Cartografia di base e materiale di supporto

Le indagini analitiche sul tessuto edilizio e sugli spazi pubblici devono essere rappresentate su di una base cartografica quanto più possibile esatta e recente.

In particolare è previsto l'uso dei dati cartografici forniti dall'Amministrazione Regionale, che il Comune ha già provveduto a richiedere, e nella fattispecie:

- ✓ foto aeree centri urbani zone interne (anno volo 2012) dalle quali si provvederà a restituire il DB alla scala 1:1.000/1:2.000;
- ✓ DTM e DSM passo 1 m centri urbani zone interne (anno volo 2012);
- ✓ specifiche per la realizzazione di un DB alla scala 1:1.000/1:2.000;
- ✓ progetto di vestizione;
- ✓ foto oblique centri matrice con risoluzione 5 centimetri.

Fasi, attività e strumenti per l'attivazione del processo partecipativo

Al fine di garantire una migliore riuscita di applicazione del piano, è necessario che questo sia condiviso dalla popolazione, non imponendolo come rigida forma di governo ma piuttosto come governance, saranno pertanto attivati dei processi di partecipazione durante i quali i cittadini saranno coinvolti nelle scelte del piano, prendere parte attivamente all'indagine conoscitiva, anche e soprattutto per quanto concerne i problemi, le criticità in atto e le esigenze. Tale operazione inoltre si ripercuoterà positivamente in fase di pubblicazione del piano presso la Segreteria, prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale, riducendo notevolmente la possibilità di osservazioni eventualmente mosse dai cittadini stessi.

Strumenti per la gestione della fase di attuazione del piano dopo la sua approvazione

Dopo aver coinvolto fattivamente i cittadini e gli operatori tecnici durante la fase di predisposizione del piano, si ritiene sia utile "formarli", in particolare fornendo loro le conoscenze necessarie per gli interventi sugli immobili all'interno del centro storico e di antica e prima formazione. Sarà pertanto predisposta una guida contenente indicazioni di carattere pratico circa i materiali, le tecniche esecutive e tutto ciò che concerne gli interventi (anche minimi) di recupero primario, così da evitare "improvvisazioni" che potrebbero recare danno al bene e al centro storico in generale. Scopo della guida sarà quello di indirizzare i tecnici verso la scelta di procedure, tecniche, materiali, colori ecc. coerenti con le tradizioni locali, al fine di tutelare e conservare il centro storico e il suo aspetto, senza per questo rinunciare alle comodità delle abitazioni moderne. Tale guida sarà scaricabile in formato digitale dal sito del comune, a disposizione di chiunque ne abbia bisogno.

Strumenti e le modalità per l'utilizzo del piano da parte degli utenti finali

Il piano sarà a disposizione dei cittadini e dei tecnici in formato digitale, scaricabile dal sito del comune.

FILO DIRETTO

Tutti gli attori del piano (i cittadini, i tecnici interessati, operatori economici etc.), possono esprimere i loro pareri e/o osservazioni sulle scelte da adottare per il progetto di piano inviando una mail all'indirizzo:

ppcmmogorella@gmail.it

Sul sito internet del comune verrà realizzata un'apposita sezione dedicata al piano particolareggiato del centro matrice dove saranno disponibili tutti i documenti del piano in corso di realizzazione.